Приложение № 2.
к общему собранию
собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербург,
муниципальный округ Пулковский меридиан, Пулковское шоссе,
дом 73, корпус 8, строение 1

Обоснование размера платы
на содержание 1кв. м общей площади МКД

Размер платы за коммунальные услуги устанавливает Комитет по тарифам Правительства Санкт-Петербурга и применяется управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством.

Площадь МКД (жилые): **Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Пулковский меридиан, Пулковское шоссе, дом 73, корпус 8, строение 1 – 23898,80 кв. м.; нежилые-750,5. Итого: 24649,30**

№пп	Наименование работ и услуг	стоимость на 1 м кв. общей площади (руб. в месяц	Обоснование размера платы на содержание помещений
1	**Управление МКД включает:** - подготовка и заключение договоров с организациями -планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества - контроль качества работ и исполнение договоров подряда - финансирование работ и услуг подрядчиков - ведение управленческой, производственной и технической документации - бухгалтерский учет и отчетность - работа с населением - взыскание задолженности по платежам за ЖКУ - взаимодействие с надзорными органами и ОМС - охрана труда и техники безопасности - ведение делопроизводства - подготовка и проведение годовых общих собраний собственников МКД - ведение сайта ГИС ЖКХ, Реформа ЖКХ ООО «СТРЕЛЛА» - материально-техническое обеспечение	**5,60**	**Заработная плата (управляющего дома, бухгалтерии, ИТР -89754,36 руб.;** **Страховые взносы 30,2% -: 27105,82 руб.** **ПО (ГИС ЖКХ, Реформа ЖКХ, ЕИС ЖКХ С-300, СБИс, 1С, Консультант + -9545,50 руб.;** **МТБ (канцелярия, картриджи, орг. техника, коммунальные услуги-2600 руб.** **налог УСН 7 %-9030,40 руб.;** **Итого:(89754,36+27105,82+9545,50+2600+9030,40 = 138036,08:24649,30=5,60руб.**
2	**Содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе:**	**16,35**	10,20+0,45+2,23+0,10+3,37= 16,34 руб.
2.1	**Работы по содержанию конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций, а также з/п производственного персонала и их обучения) МКД.**	10,20	**Заработная плата (слесарь-сантехник, электромонтер, рабочий по зданию-4 шт. ед.)-160000,00руб.;** **Страховые взносы 30,2%- 48320,00 руб.;** **Обучение, спец одежда-6000,00 руб.;** **Материалы 20599,70 руб.** **Налог УСН 7%-16444,38 руб.;** **Итого:** **(160000,00+48320+6000+20599,70+16444,38= 251364,08:24649,50=10,20 руб.**
2.1.1	**работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов;**	0,85	
2.1.2	**работы, выполняемые в зданиях с подвалами;**	0,85	
2.1.3	**работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов;**	0,85	
2.1.4	**работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов**	0,85	
2.1.5	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн, столбов, балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов ;**	0,85	
2.1.6	**работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов;**	0,85	
2.1.7	**работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестничных перекрытий**	0,85	

	многоквартирных домов ;		
2.1.8	**работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов ;**	0,85	
2.1.9	**работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах;**	0,85	
2.1.10	**работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов;**	0,85	
2.1.11	**работы, выполняемые в целях надлежащего содержания кафельных и бетонных полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;**	0,85	
2.1.12	**работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;**	0,85	
2.2	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем дымоудаления и вентиляции**	**0,45**	**Привлекается подрядная организация-10366,52 руб. УСН (налог 7%)-725,66 руб. Итого:(10366,92+725,66)=11092,18:24649,30= 0,45 руб.**
2.3	**Работы, по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**	**2,23**	**Привлекается подрядная организация (приобретение материалов, замена оборудование, приобретение ЗИПа)-51371,90 УСН (налог 7%)-3596,03 руб. Итого:(51371,90+3596,03)=54967,93:24649,30= 2,23 руб.**
2.3.1	**работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного водоснабжения), водоотведения в многоквартирных домах;**	0,74	
2.3.2.	**работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения, горячее водоснабжение в многоквартирных домах;**	0,74	
2.3.3	**работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:**	0,75	
2.4.	**Работы по проведению дезинсекция и дератизация.**	**0,10**	**Привлекается подрядная организация для проведения работ по профилактике дезинфекции и дератизации – 2308,35 руб. УСН (налог) 7%-161,58 руб. Итого: (2308,35+161,58) =2464,93:24649,30=0,10 руб.**
2.5.	**Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (уборка лестничных клеток):**	**3,37**	**Заработная плата(уборщик 1,25 шт. ед)-1,25*40000=50000,00 руб.; Страховые взносы 30,2%-15100,00руб. Спец одежда-750 руб.; Инвентарь, моющие и дезинфицирующие средства -3000 руб.; Мытье окон со стороны улицы с привлечением альпинистов-104000:12=8666,67 на год. (сумма уборки разбивается пропорционально на календарный год) Налог УСН 7%- 5426,17 руб. Итого:(50000,00+15100+750+3000+8666,67+= 5426,17=82942,84:24649,30=3,37 руб.**

2.5.1.	**- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей;** - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; -мытье окон; - мытье окон со стороны улицы с привлечением альпинистов; - очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков,		
3	**Текущий ремонт**	**3,0**	**Денежные средства могут быть израсходованы только по решению собственников)**
3.1	**работы по устранению местных деформаций, усилению, восстановлению поврежденных участков всех конструктиных элементов дома и внутридомовых инженерных систем.**		
4.	**Уборка придомовой территории**	**7,93**	**Заработная плата (дворники и дворник-озеленитель)- 2 шт. ед.) -90000,00 руб.;** **Страховые взносы 30,2%-27180,00 руб.** **Спец ожежда-4382,97 руб.;** **Инвентарь-9000 руб.;** **Приобретение антигололедного реагента, пескосоляной смеси -9500,00руб** **Уборка снега (механически)-32568,27руб.,** **Покос травы-5000руб.** **Приобретение дезинфицирующих средств 5050 руб.** **Налог УСН 7%-12787,71 руб.** **Итого:** **(90000+27180+4382,97+9000+9500+32568,97+ 5000+5050+12787,71=195468,95:24649,30=7,93 руб.**
4.1	**содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:**	4,76	
4.2	**работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: уборка, покос травы, стрижка кустарников, посадка цветов, уход за зелеными насаждениями в теплый период года.**	3,17	
5	**Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования.**	**5,10**	**Техническое содержание и ремонт осуществляет подрядная организация.** **Техническое содержание лифтов: 13х3800=49400 руб. в месяц;** **Освидетельствование лифтов (один раз в год) -49400 руб.** **Страхование лифтов (один раз в год)-4000,00 диспетчеризация- 15000 руб.** **Итого техническое содержание лифтов в месяц: (49400+4000):12+49400+15000=68850** **Ремонт оборудования:** **48637,32 руб. (эти денежные средства на ремонт лифтов и приобретения ЗИП.)** **Налог УСН 8224,11руб.** **Итого:** **68850+48637,32+8224,11=125711,43:24649,30= 5,10 руб.**
5.1	**работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущий ремонт, страхование, как опасного объекта, освидетельствования лифта (лифтов) и подъёмников для маломобильной группы, диспетчеризация в многоквартирном доме.**		

6.	**Содержание и текущий ремонт индивидуальных тепловых пунктов:**	2,09	**Техническое содержание и ремонт осуществляет подрядная организация.** **Техническое содержание ИТП:** **ИТП (3 шт.)х10000=30000 руб. в месяц.** **Поверка водяных манометров (один раз в два года) 40х3х400=48000:24=2000 руб. в месяц;** **Промывка теплообменника (один раз в год) - 3*8000,00=24000,00:12=2000 руб.** **Ремонт оборудования:** **14146,76 руб. (эти денежные средства имеют накопительный эффект на ремонт ИТП, приобретения ЗИП.)** **Налог УСН 7 %-3370,27 руб.** **Итого: (30000,0+2000+2000+14146,76+3370,27= 51517,03:24649,30=2,09руб**
6.1	**работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах**		
7	**Содержание и текущий ремонт АППЗ**	**0,70**	**Техническое содержание и ремонт осуществляет подрядная организация.** **Техническое содержание АППЗ:** **10000 руб.** **Ремонт оборудования:** **6125,71 руб. (эти денежные средства на ремонт АППЗ и приобретения ЗИП.)** **Налог (УСН 7%)- 1128,80 руб.** **Итого: (10000,00+6125,71+1128,80)=17254,51: 24649,30 =0,70 руб.**
7.1	**Осмотры, текущий ремонт и обеспечение работоспособного состояния систем автоматизированной противопожарной защиты.**		
8.	**Эксплуатация ОДПУ**	**0,61**	**Привлекается подрядная организация на проведение поверок, текущий ремонт, замену, подготовку к отопительному сезону общедомовых приборов учета- 14052,41 руб.** **Налог (УСН 7%)-983,66 руб.** **Итого:** **(13983,82+983,66)=15036,07:24649,30=0,61руб.**
8.1	**контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр)**	**0,12**	
8.2	**проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации**	**0,12**	
8.3	**текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, теплообменников, патрубков обвязки счётчиков**	0,12	
8.4	**планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств**	0,12	
8.5	**подготовка к отопительному периоду: осмотр, промывка и чистка расходомеров, поверка или замена приборов, предъявление представителю теплоснабжающей организации для оформления акта допуска в эксплуатацию.**	0,13	

9	**Содержание объединенной диспетчерской службы (далее -ОДС)**	**5,03**	Заработная плата диспетчеров (3 штатных единицы) 28000х3=84000 руб. **Страховые взносы 30,2% -25368,00руб.** **Услуги связи, канцелярия, картриджи, услуги группы быстрого реагирования, коммунальные услуги и т. д. 6506,75 руб.** **Налог (УСН 7%)-8111,23 руб.** **Итого:84000+25368,00+6506,75+8111,23= 123985,98:24649,30=5,03**
	-организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; - осуществление контроля за сигналами пожарной системы, своевременное оповещение обслуживающей.		
10	**Содержание и текущий ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ) и системы контроля управления доступа.**	**1,20**	**Техническое содержание и ремонт осуществляет подрядная организация.** **Техническое содержание ПЗУ:** **9859,72 руб.** **СКУД дверей мусорных камер, ворот, калиток:** **13 х 400,0=5200, 00 руб.** **2 х 400,0=800,00 руб** **2х3000=6000,00 руб.** **Ремонт оборудования ПЗУ и СКУД:** **5784,35 (эти денежные средства на ремонт и приобретения ЗИП.)** **Налог(УСН 7%)-1935,09 руб.** **Итого:** **(9859,72+5200+800+6000+5784,35+1935,09) =29579,16:24649,3=1,20 руб.**
	- осмотр, обслуживание технического состояния и текущий ремонт запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома (ПЗУ). .осмотр, обслуживание технического состояния и текущий ремонт системы контроля управления доступа дверей мусоросборных камер. -осмотр, обслуживание технического состояния и текущий ремонт системы контроля управления доступа ворот и калиток.		
11	**Содержание и текущий ремонт видеонаблюдения:**	**0,70**	**Техническое содержание и ремонт осуществляет подрядная организация.** **Техническое содержание видеонаблюдения:** **10000 руб.** **Ремонт оборудования:** **6125,71 руб. (эти денежные средства на ремонт видеонаблюдения и приобретения ЗИП.)** **Налог (УСН 7%)- 1128,80 руб.** **Итого: (10000,00+6125,71+1128,80)=17254,51: 24649,30 =0,70 руб.**
	- осмотр, обслуживание технического состояния и текущий ремонт видеонаблюдения многоквартирного дома и по периметру придомовой территории.		
	Итого:	**48,31**	